**Kira Tespit Davasının Şartları**

**Kira Tespit Davası (Kiranın Arttırılması) Nedir?**

Kira tespit davası kira artışı için mülk sahibi tarafından açılan bir dava türüdür. Kiranın tespiti ve kiranın artışı için açılabilir. Kira sözleşmelerinde taraflar kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Yenilenen kira dönemlerinde ise bu kira bedelinde değişiklik yapılması mümkündür. Ancak yapılacak olan bu değişikliğin birtakım kanuni sınırları bulunmaktadır.

Kiracı ve kiraya veren aralarında yapacakları sözleşme ile kira bedelini ve artış oranını belirleyebilmektedir. Ancak ülkemizde son dönemlerde yaşanan ekonomik gelişmeler nedeniyle, kiracı ve kiraya veren arasında kira bedeli artış oranının belirlenmesi konusunda uyuşmazlıklar yaşanmaktadır. Tarafların artış oranında anlaşamaması veya kira bedelinin emsal kiralara göre düşük kalması durumunda, kira bedelinin mahkemece belirlenmesi mümkündür. Kira bedelinin mahkeme kanalıyla belirlenmesi için açılan davaya kira tespit davası denmektedir. İşbu bilgi bülteninde kira tespit davası detaylı olarak incelenecektir.

**Türk Borçlar Kanunu’nun 344. Maddesi** uyarınca:

* Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.
* Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla **hâkim tarafından**, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.
* Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Düzenlemeden anlaşılacağı üzere taraflar arasında kira bedelinin değişiminde 3 ihtimal bulunmaktadır. Taraflar artış bedelinde anlaşamadıkları takdirde kira tespit davası açarak uyuşmazlığı çözme yoluna başvurabileceklerdir. Kira tespit davasının amacı kanuni sınırlamalara uyarak hakkaniyet sınırları çerçevesinde kiracıyı korumaktır. Kira bedelinin mahkeme tarafından belirlenmesi kira tespit davası açarak mümkün hale gelir.

**Kira Bedelinin Tespiti Davası Şartları**

Kiracı ve kiraya veren arasında yazılı veya sözlü şekilde yapılmış olan kira sözleşmesi ile kira bedeli ve artış oranı belirlenebilmektedir. Ancak Türk Borçlar Kanunu (“**Kanun**”) kiracının korunması düşüncesiyle, kira bedeli artış oranı sınırlandırmıştır. Buna göre, tarafların belirlediği kira artış oranı tüketici fiyat endeksindeki (“**TÜFE**”) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemeyecektir[[1]](https://gulachukuk.gen.tr/kira-tespit-davasinin-sartlari/#_ftn1). Ayrıca, 13.06.2022 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan, Avukatlık Kanunu İle Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun[[2]](https://gulachukuk.gen.tr/kira-tespit-davasinin-sartlari/#_ftn2) (“**Değişiklik Kanunu**”) ile birlikte, 11 Haziran 2022 tarihi ile 1 Temmuz 2023 tarihi arasında konut kiralarında yapılacak kira artırımlarının, önceki kira bedelinin %25’ini geçemeyeceği düzenlenmiştir. Değişiklik Kanunu ile getirilen düzenleme sadece konut kiraları için geçerli olup, işyeri kiralarında işbu %25 yasal sınırı geçerli olmayacaktır. Taraflar TÜFE on iki aylık ortalaması veya Değişiklik Kanunu ile getirilen önceki kira bedelinin %25’inin üstünde bir artış oranı kararlaştırırsa, işbu oran yasal sınır üzerinden geçerli olacaktır. Örnek vermek gerekirse; yeni dönemde kira artışı yapmak isteyen kiraya veren önceki kira bedelinin %25’inden fazla örneğin %40 arttırım yaptığı takdirde, işbu arttırım en fazla %25 olarak kabul  edilecektir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Kira tespit davasının açılabilmesi için birtakım şartların oluşması gerekir. Şartlar şu şekilde sayılabilir:

1. Geçerli bir kira sözleşmesi mevcut olmalıdır.
2. Dava açmak için hukuki bir yararın varlığı gerekir.

**Kira Bedelinin Tespiti Davası Ne Zaman Açılır?**

5 yıldan uzun süreli yapılan kira sözleşmelerinde, sözleşme yapılırken belirlenen kira bedeli ve artış oranı enflasyon veya taşınmazın çevresinde meydana gelen değişiklikler nedeniyle düşük kalabilmektedir. Bu halde taraflar kira bedelinin belirlenmesini mahkemeden talep edebilmektedir. Taraflar arasında kira bedelinin arttırılması konusunda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın 5 yıldan daha uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde, kiracı veya kiraya veren tarafından her 5 yılın sonunda yeni kira döneminde uygulanacak kira bedelinin belirlenmesi için kira tespit davası açılabilmektedir. Üstelik bu halde taraflar, TÜFE ve Değişiklik Kanunu ile getirilen %25 yasal sınır ile bağlı olmadan artış talep edebilir. Mahkeme de taşınmazın durumu, emsal kiralar ve TÜFE on iki aylık ortalamasını göz önünde bulundurarak, hakkaniyete uygun bir şekilde yeni döneme uygulanacak kira bedelini belirlemektedir. Yargıtay’ın eski kiracılar için kabul ettiği, genellikle %10 oranında hakkaniyet indirimi de hakim tarafından dikkate alınacak kriterler arasındadır. Örnek vermek gerekirse; 01.01.2022 tarihinde yapılmış olan 7 yıl süreli bir kira sözleşmesinde taraflar 01.01.2027 tarihinde 5 yıl dolduğu için kira tespit davası açarak kira artış oranın belirlenmesini talep edebilirler. Uygulamada kira sözleşmesinin bir yıllık yapılması ve yenilenerek devam etmesi halinde 5 yılın sonunda kira tespit davasının açılıp açılamayacağı sorunu gündeme gelmektedir. Örnek üzerinden anlatmak gerekirse kiracı ve kiraya veren arasında bir yıl süreli yapılmış olan kira sözleşmesinin bir yılın sonunda yenilenmekte ve her yıl sonunda yenilenerek 5 yılı doldurmaktadır. Bu halde Yargıtay emsal kararlarında belirttiği üzere taraflar arasındaki kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren 5 yıldan fazla bir zaman geçmiş ise, kural olarak yeni dönem kira parasının hak ve nesafet ilkesine göre tespiti talep edilebilir. Yenileme sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilmektedir

[Türk Borçlar Kanunu](https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf)’nda davanın açılabileceği süreler düzenlenmiştir. TBK 345’e göre:

* Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir.
* Eğer mahkeme tarafından belirlenecek olan bu kira bedeli yeni kira döneminde geçerli olsun isteniyorsa:
* Dava **yeni kira döneminden önceki 30 gün içerisinde** açılmalı
* Yeni kira başlangıcından en az 30 gün önceden, kira bedelinde artış olacağına dair **yazılı bir bildirim yapılması halinde** dava yeni kira dönemi içerisinde de açılabilir.
* Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

Yani sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunması halinde dava bu sürelerle bağlı olmayacak şekilde yeni kira döneminin sonuna kadar açılabilecektir.

**Kira Tespit Davasını Kim Açabilir?**

Kira tespit davası açılabilmesi için gerekli birtakım şartlar vardır. Bu şartlar oluşmadan açılan davalar mahkemece reddedilecektir. Buna göre;

Kiraya veren ve kiracı arasında geçerli bir şekilde yapılmış kira sözleşmesi bulunmalıdır. Kira sözleşmesi ilgili kanunda herhangi bir şekil şartına tabi tutulmamıştır. Bu nedenle sözlü veya yazılı şekilde yapılabilmektedir. Ancak yazılı şekilde yapılmış olması, ispat noktasında kolaylık sağlayacaktır. Bunun yanında, davacının kira tespit davası açmada  hukuki yararı olmalıdır. Kira bedeli artış oranı yasal sınırlar üzerinden uygulanmışsa, tarafların kira tespit davası açmada hukuki yararının olmadığı kabul edilecek ve dava mahkemece reddedilecektir. Ayrıca, söz konusu dava sadece konut ve çatılı işyeri için açılabilir. Taşınırlar ile konut ve çatılı işyeri vasfını taşımayan, örneğin arsa vasfındaki taşınmazlar veya otomobil gibi taşınırların kira bedellerine ilişkin olarak bu davanın açılabilmesi mümkün değildir.

Davayı açmakta hukuki yararı bulunan herkes kira tespit davasını açabilir.

Hukuki yararı bulunan kişiler sözleşmenin tarafı olan kiracı ve kiraya veren olabilir. Aynı zamanda sözleşmenin tarafı olmasa da kiraya verilen taşınmazın maliki, varsa mirasçıları, taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet ilişkisi varsa paydaşlar bu davayı hakları oranında açabilirler.

Taşınmaz üzerinde elbirliği mülkiyet ilişkisi varsa bu durumda kişilerin birlikte dava açmaları ya da açılan bu davaya katılmaları gerekir. Miras ilişkilerinde durum böyledir.

Kiralananın başka birine satılması durumunda yeni malik eski malikin yerine geçer. Bu durumda yeni malikin kira tespit davası açma hakkı mevcuttur.

## ****Kira Tespit Davası Kime Karşı Açılır?****

Kira tespit davası kira sözleşmesinin yapıldığı taraf aleyhine açılır. Kiracı birden fazla ise husumet her kiracıya yöneltilmelidir.

## ****Kira Tespit Davası 5 Yıl Kuralı Nedir?****

Kira bedelinin tespiti davası 5 yıldan uzun ve 5 yıldan kısa süreli kira sözleşmesine göre bazı farklılıklar içerir.

Tarafların aralarında bedele ilişkin anlaşma yapmış olması ve bu kira sözleşmesinin 5 yıldan az süreli olması durumunda kira tespit davası açılamayacaktır. Kira bedeli yabancı para cinsinden belirlenmiş kira sözleşmesi söz konusuysa sözleşme tarihi üzerinden 5 yıl geçmedikçe kira bedeli değiştirilemez. Fakat bu kuralın bir istisnası bulunur. Türk Borçlar Kanununun 138. maddesinde bulunan aşırı ifa güçlüğü hallerinden birisi mevcutsa, taraflar 5 yılın tamamlanmasını beklemeden kira tespit davasını açabileceklerdir.

**Konu 5 yıldan daha az sürmüş olan bir kira sözleşmesi ise:**

Mahkeme tarafından belirlenecek olan kira bedeli tespit edilirken belirlenebilecek olan miktar ***bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını (TÜFE)***geçemez. Taraflar aralarında TÜFE den daha az bir artış kararlaştırmışlarsa mahkeme bunu reddederek TÜFE oranında bir artış yapılmasına hükmedecektir.

**Konu 5 yıldan uzun sürmüş bir kira sözleşmesi ise:**

Bu durumda TÜFE ile bir sınırlama yoktur. Kira bedelinin arttırılması TÜFE oranının üzerinde olabilir. Bilirkişi taşınmazın konumunu, çevredeki değişiklikleri (altyapı, ulaşım), enflasyonu göz önünde bulundurarak bir değerlendirme yapak sonucunu mahkemeye iletir ve hâkim genellikle bu değerlendirmeyi dikkate alır. Bilirkişi raporuna itiraz etmek mümkündür.

### ****Kira Tespit Davası Harcı****

Devletin mahkemelerin sunduğu yargı hizmetine karşılık olmak üzere aldığı paraya harç denir.

Kira bedelinin arttırılması halinde belirlenen kira farkı üzerinden nispi harç alınır. Örneklendirmek gerekirse güncel olarak 5.000 TL olan kira bedeli dava sonunda 7.000 TL olarak değişmişse bu durumda aradaki fark olan 2.000 TL dava harcı olarak ödenir.

### ****Kira Tespit Davasında Yeni Kira Bedelinin Belirlenmesi****

Yeni kira bedelinin tespit edilmesi için, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri örnekleri dosyaya alınmalı, bilirkişi tarafından kiralanan taşınmaz ve çevredeki emsaller incelenerek bu bilgiler mahkemeye sunulmalı, elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusunun konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb. kira parasına etki eden tüm unsular karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın tespiti istenen kira dönemi itibariyle yeniden kiraya verilmesi halinde boş olarak getirebileceği kira bedeli belirlenmeli, hakim tarafından bu kira bedeli dikkate alınmak suretiyle hakka uygun makul bir kira bedeline karar verilmelidir.

## ****Kira Tespit Davasında Görevli Mahkeme****

Kiranın arttırılması (kira tespit) davasında görevli mahkeme **Sulh Hukuk Mahkemesidir.**

## ****Kira Tespit Dava Açma Süresi****

Kiranın arttırılması (kira tespit davası) davasının açılması bakımından herhangi bir zamanaşımı süresi bulunmamaktadır.

## ****Sık Sorulan Sorular****

### ****5 Yıl Geçmeden Kira Tespit Davası Açılabilir Mi?****

Tarafların aralarında bedele ilişkin anlaşma yapmış olması ve bu kira sözleşmesinin 5 yıldan az süreli olması durumunda kira tespit davası açılamayacaktır. Ancak taraflar aralarında anlaşmamışlarsa bu halde sözleşme 5 yıldan kısa olsa da kira tespit davası açılabilir.

Kira sözleşmesi 5 yıldan uzun süreli ise veya 5 yıldan sonra yenilenen bir kira sözleşmesi ise bu durumda arada anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın dava açılabilir.

Kira bedeli yabancı para cinsinden belirlenmiş kira sözleşmesi söz konusuysa sözleşme tarihi üzerinden 5 yıl geçmedikçe kira bedeli değiştirilemez. Fakat bu kuralın bir istisnası bulunur. Türk Borçlar Kanununun 138. maddesinde bulunan aşırı ifa güçlüğü hallerinden birisi mevcutsa, taraflar 5 yılın tamamlanmasını beklemeden kira tespit davasını açabileceklerdir.

5 yıllık sürenin kira tespit davaları bakımından önemi yeni kira bedelini belirlerken uyulması gereken sınırlamalardır.

### ****Kiracı ile Kiraya Veren Kira Bedelinde Anlaşabilir Mi?****

Kiracı ve kiraya veren sözleşme hazırlanırken yeni dönemde uygulanacak olan kira bedelini kendi aralarında belirleyebilirler. Ancak bu bedel belirlenirken kanuni sınırlamalara uymak gerekir.

### ****Kira Tespit Davası 5 Yıl Sonra Mı Açılır?****

Taraflar aralarında kira bedeline dair herhangi bir anlaşma yapmamış ve kira süresi 5 yılın altında ise taraflar kira bedelinin belirlenmesini mahkemeden isteyebilirler.

Ancak tarafların arasında bir anlaşma mevcut ve bu kira sözleşmesi de 5 yıldan kısa süreli ise kira tespit davası açılamayacaktır.

Kira sözleşmesi 5 yıldan uzun süreli ise veya 5 yıldan sonra yenilenen bir kira sözleşmesi ise bu durumda arada anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın dava açılabilir.

### ****Geriye Dönük Kira Tespit Davası Açılabilir Mi?****

Kira tespit davası geriye dönük olarak açılamaz. Ancak şartları oluşmuşsa davanın açıldığı kira yılının başından itibaren hüküm kurulabilir. **TBK 345/3’e göre:**

* Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

### ****Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır?****

Kural olarak kira tespit davası her zaman açılabilmektedir. Fakat buna birçok sınır getirilmiştir. Örneğin sözleşmenin tarafları kira bedelindeki artışa ilişkin zaten bir anlaşma yapmışlarsa ve sözleşme 5 yılı henüz doldurmamışsa bu durumda dava açmakta hukuki yarar bulunmayacaktır.

Bunun dışında kanunda ihtar konusunda 30 günlük bir süreye ilişkin düzenlemeler mevcuttur. Bu süre, dava sonucunun etkisi bakımından önemlidir.

Eğer mahkeme tarafından belirlenecek olan bu kira bedeli yeni kira döneminde geçerli olsun isteniyorsa:

* Dava **yeni kira döneminden önceki 30 gün içerisinde** açılmalı
* Yeni kira başlangıcından en az 30 gün önceden, kira bedelinde artış olacağına dair **yazılı bir bildirim yapılması halinde** dava yeni kira dönemi içerisinde de açılabilir.

### ****Kira Tespit Davasında İhtarname Şart mı?****

İhtarname, davanın açılma süresi ve etkisi yönünden önemli sonuçlar doğurur. Yeni kira başlangıcından en az 30 gün önceden, kira bedelinde artış olacağına dair **yazılı bir bildirim yapılması halinde** veya bu süre içerisinde dava açılması durumunda mahkeme tarafından hükmedilen karar yeni kira döneminde geçerli olacaktır.

### ****Kira Tespit Davasında Kira Ne Kadar Artar?****

Kira bedelinin arttırılması bazı kanuni sınırlamalara tabii tutulmuştur. Kira sözleşmesinin tarafları kira bedelinde bir anlaşma sağlamamışlarsa ve bu sözleşme 5 yıldan kısa süreli ya da 5 yılı henüz doldurmamış ise bu durumda yalnızca TÜFE oranında artış yapılabilecektir.

Eğer kira sözleşmesi 5 yıldan uzun süreli ise veya 5 yıldan sonra yenilenen bir kira sözleşmesi ise arada bir anlaşma bulunup bulunmadığına bakılmaksızın TÜFE oranı ile bağlı kalmaksızın, emsal ücretler, çevredeki gelişimler vs dikkate alınarak bunlara uygun düşecek bir artış yapılabilecektir.

### ****Kira Tespit Davası Kaç Yıl Sonra Açılır?****

Bu durum farklılık gösterir:

1. **Tarafların kira bedeli hususunda anlaşma sağlamış oldukları hallerde**dava açılabilmesi için 5 yıl dolmalıdır.
2. **Taraflar bir anlaşma sağlamamışlarsa** bu halde dava açılması için 5 yılın beklenmesi gerekmez.
3. **5 yıllık yapılan kira sözleşmelerinde** ise anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın her zaman dava açılabilir.

### ****5 Yıl Sonunda Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır?****

Kira tespit davasının her zaman açılması mümkündür. Bu açıdan kira tespit davası açmak için süre sınırı bulunmamaktadır. Ancak kira bedelinin piyasa rayicine çekileceği dava kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 5 yıl geçtikten sonra açılabilir.

### ****Kira Tespit Davası Şartları Nelerdir?****

Kira tespit davasının açılabilmesi için birtakım şartların oluşması gerekir. Şartlar şu şekilde sayılabilir:

1. Geçerli bir kira sözleşmesi mevcut olmalıdır.
2. Dava açmak için hukuki bir yararın varlığı gerekir.

### ****Kira Tespit Davası Kaç Lira?****

Kira tespit davalarında harç, talep edilen aylık kira bedeli ile mevcut aylık kira bedeli arasındaki fark üzerinden nispi olarak hesaplanır. hesaplanır. Örneğin; mevcut kira bedeli 15.000 TL, talep edilen kira bedeli 20.000 TL olsun. Bu durumda harca esas değer; 5.000 TL olur.

Bunun haricinde dava açarken gider avansı yatırılır. Tebligat giderleri, keşif ücretleri ve bilirkişi masrafları da ödenir. Davaya konu olan delillerin masrafları da yine ücrete eklenir. Davaya ait yargılama giderleri, dosyaya göre değişir.

### ****Kira Tespit İlamları Kesinleşmeden İcraya Konulamaz****

**HGK -Esas : 2001/423 Karar: 2001/456**

12/11/1979 günlü ve 1/3 sayılı İçtihadı Birleştirme kararı gereğince **kira tespit ilamları** kesinleşmeden infaz edilemez. Bu nedenle kararın kendisi kesinleşmedikçe takip yapılamayacağı gibi ilamda yazılı yargılama gideri ve avukatlık ücreti vs. gibi istekler için de karar kesinleşmedikçe infaz yapılamaz.

### ****Kira Tespit Davası Ücretini Kim Öder?****

**Kira tespit davası** için oluşan masrafları, davayı açan kişi öder.

### ****Ev Sahibi 5 Yıldan Önce Kiracıyı Çıkarabilir mi?****

TBK 347'ye göre:

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler. Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir.

### ****Kira Tespit Davası Kaç Yıl?****

Kira bedelinin tespiti davasının ne kadar süreceği olayların karmaşıklığına, iş yoğunluğuna, delillerin mahkemeye sunulduğu sürelere göre değişkenlik gösterir. Bu sebeple davanın ne kadar süreceğine dair kesin bir süre verilememektedir. Ortalama 1 yıl sürmektedir.

### ****Kira Bedelinin Tespiti Davasının Hukuki Mahiyeti****

Kira tespit davasının amacı tarafların anlaşma sağlayamaması üzerine yeni kira döneminde kiranın ne kadar olacağının mahkeme tarafından tespit edildiği bir dava türüdür. Bu noktada bu dava türü inşai niteliktedir Zira var olan hukuki ilişkiye ilişkin yeni bir hukuki durum ortaya çıkartır.

### ****Paylı Mülkiyette Kira Bedelinin Tespiti Davası Nasıl Açılır?****

Davacı kiranın tesptinini istendiği taşınmaza paydaştır. Paylı mülkiyette her paydaş kendi payı oranında kira bedelinin tespitini isteyebilir. Dolayısı ile davacı dava dilekçesinde payı oranında kira bedelinin tespitini talep edebilir.

### ****5 Yılı Dolan Kiracıya Ne Kadar Zam Yapılır?****

Kira süresi 5 yılı aşmamış olan kira ilişkilerinde kira artırımı yalnızca yıllık TÜFE oranı üzerinden yapılırken 5 yılı aşkın kira ilişkilerinde artış TÜFE oranına bağlı kalınmaksızın yapılabilir. Bu noktada piyasanın durumu hakkında değerlendirme yapılarak hakkaniyete uygun bir kira artırımına karar verilir.

### ****5 Seneyi Geçen Kiracı Nasıl Tahliye Edilir?****

Kanuna göre kira sözleşmeleri aksi bir işlem yapılmadıkça her yıl kendiliğinden yenilenir. Ancak kiraya veren 10 yıllık uzama süresinin bitiminden sonra 'herhangi bir gerekçe göstermek zorunda olmadan' kiracıyı tahliye edebiliyor.

### ****Kira Tespit Davasında Faiz İstenir mi?****

Kira tespit davalarında faiz talep edilemez. Zira bu dava türü eda davası niteliğinde değildir.

### ****Tespit Edilen Aylık Kira Bedeli Hangi Aydan İtibaren Geçerlidir?****

Eğer kira tespit davası yeni kira döneminin başlamasından 30 gün öncesinde açılmışsa veya o 30 günlük süre içerisinde bildirimde bulunulmuşsa yeni kira bedeli, **davanın açıldığı kira döneminin başından itibaren** geçerlidir. Bunun yanı sıra bu durum söz konusu olmazsa mahkemenin kararı, sıradaki kira döneminde geçerli olacaktır.

### ****Kira Davası Ne Kadar Sürer?****

Kira bedelinin tespiti davasının ne kadar süreceği konusunda net bir şey söylemek mümkün değildir. Olayların karmaşıklığına, iş yoğunluğuna, delillerin mahkemeye sunulduğu sürelere göre değişkenlik gösterir. Bu sebeple davanın ne kadar süreceğine dair kesin bir süre verilememektedir. Ortalama 1 yıl sürmektedir.

### ****Ev Sahibi Kiracıyı İcraya Verirse Ne Olur?****

Türk Borçlar Kanunu'nun 315/II maddesine göre:

Bir kiracı kira bedelini 30 gün içerisinde ödemek zorundadır. Eğer 30 içerisinde ödeme yapmazsa icra takibi yapılır. Bu doğrultuda borçluya tebligat gönderilir. Eğer bu tebligata rağmen da 30 gün içerisinde ödeme yapmazsa **icra hukuk mahkemesinde dava açılır ve kiracı tahliye edilir**.

### ****Tahliye Davası Masrafı Ne Kadar 2022?****

Tahliye davasında birçok masraf çıkmaktadır. Burada dava takibi masrafı, kiracının tahliyesi sonucunda oluşan masraf, gibi çeşitli masraflar yer almaktadır. Masraflar dava açılmadan ödenmelidir.Tahliye davasında oluşacak masraflar davanın ilerleyişine göre değişkenlik gösterebilmektedir.

### ****2022 Tahliye Davası Ne Kadar Sürer?****

Tahliye davasının ne kadar süreceği konusunda net bir şey söylemek mümkün değildir. Olayların karmaşıklığına, iş yoğunluğuna, delillerin mahkemeye sunulduğu sürelere göre değişkenlik gösterir. Tahliye davalarında karar süreci ortalama, 3 ay ile 1,5 yıl arasında değişebilir.

### ****7 Yılda Kira Tespit Davası Açılabilir mi?****

Kira tespit davasının her zaman açılması mümkündür. u açıdan kira tespit davası açmak için süre sınırı bulunmamaktadır. Ancak kira bedelinin piyasa rayicine çekileceği dava kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren 5 yıl geçtikten sonra açılabilir.

### ****Kira Bedeli Nasıl İspat Edilir?****

Yıllık kira bedelinin tutarı senetle ispat sınırının üzerindeyse ve kiralayanın açık muvafakati yoksa bu yön kiracı tarafından ancak yazılı delille ispatlanabilir; tanık dinlenemez. Bu sebeple kirayı elden veren kişilerin karşılığında makbuz almaları bu noktada kolaylık sağlar.

**Kira Tespit Davası Kaç Yılda Bir Açılır?**

Kira bedelinin bir hakim tarafından değerlendirilmesini ve karar verilmesini isteyen kişiler beş senede bir talep etme hakkına sahiptir.

### ****5 Yılı Dolan Kiracıdan Rayiç Bedel İsteme Nedir?****

Rayiç bedel kısa bir anlatımla malın pazar değeri demektir. Kiraya veren normal şartlarda kira artışını 12 yılık TÜFE oranı üzerinden isteyebilecek iken 5 yılı dolan kiracıdan rayiç bedel isteme hakkı vardır.

### ****5 Yıl Dolmadan Kiracı Nasıl Çıkarılır?****

10 yıl ve üzeri kira süresinin dolmasının haricinde sürenin bitimine dayalı olarak kiracı tahliyesi mümkün değildir. Ancak:

* Tahliye taahhütnamesi varsa
* Ev- işyeri sahibinin gereksinimi mevcutsa
* Yeniden inşa veya imar yapılacaksa
* Ev – İşyerinin Satılacaksa
* Kira bedeli ödenmemişse

kiracı evden çıkarılabilir. Ancak yukarıda sayılan durumların kendi içerisinde birtakım prosedürleri vardır.

### ****Kiracıyı Kaç Sene Sonra Çıkabilir?****

Sürenin bitimine dayanarak ancak 10 yılı dolan kiracıyı çıkarmak mümkün olur. Bunun haricinde

* Tahliye taahhütnamesi varsa
* Ev- işyeri sahibinin gereksinimi mevcutsa
* Yeniden inşa veya imar yapılacaksa
* Ev – İşyerinin Satılacaksa
* Kira bedeli ödenmemişse

kiracı evden çıkarılabilir.

### ****Kira Tespit Davasında İhtar Şart mı?****

Kira tespit davasında ihtar çekmek zorunlu değildir. İhtar çekilmesi verilen kararın hangi kira dönemi içersinde uygulanacağı hususunda önem taşır. Kira sözleşmesinden itibaren 5. yılın dolmasına 1 ay kala çekilen ihtar, kira yılı içinde açılacak olan davadaki bedelin o kira yılının başından itibaren hükmedilmesini sağlar. Ancak bu koşullar olmadan açılan kira tespit davasında mahkemenin belirleyeceği yeni kira bedeli bir sonraki yani takip eden kira dönemi için geçerli olacaktır.

**Kira Tespit Davasında Usul**

Kira tespit davalarında görevli  ve yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer Sulh Hukuk Mahkemesidir. Kiracı veya kiraya veren hukuki yararı bulunmak koşuluyla işbu davayı açabilmektedir. Kira sözleşmesi devam ederken kiralanan taşınmazın el değiştirmesi halinde yeni malik de bu davayı açabilecektir.

Süre yönünden bu dava, kira sözleşmesi devam ettiği sürece her zaman açılabilir. Ancak kira bedelinin yeni kira döneminde geçerli olması isteniyorsa, davanın yeni kira döneminin başlangıcından en az 30 gün önce açılması, dava açılamamışsa yeni dönemin başlamasından en az 30 gün önce kiracıya kira bedelinin arttırılacağına ilişkin yazılı ihtarname göndermesi gerekmektedir. Yazılı ihtarname de kira bedelinin arttırılacağı, artış oranı ve istenen yeni kira bedeli yazılı olmalıdır. Bu şekilde süre sınırına uyularak açılan davalarda, mahkemece belirlenecek kira bedeli geçmişe dönük olarak yeni dönemin başlangıç tarihinden itibaren geçerli olacaktır. Ancak işbu süre sınırına uyulmadığı takdirde mahkemece belirlenen bedel bir sonraki kira dönemi için geçerli olacaktır.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira bedelinin yeni kira döneminde arttırılacağına ilişkin bir madde var ise, yeni kira döneminin sonuna kadar açılan kira tespit davasında belirlenen kira bedeli yeni kira döneminin başından itibaren geçerli olacaktır. Bu halde yazılı ihtarnamenin gönderildiği veya davanın açıldığı tarih önem taşımaz, her durumda mahkemece belirlenen kira bedeli yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacak şekilde uygulanır.[

Bu dava belirsiz alacak davası ya da kısmi dava olarak açılamamaktadır. Ayrıca ıslah kurumu da bu dava da uygulanamamaktadır. Bu nedenle kira tespit davasını açan taraf, artış oranını ve istediği kira bedelini davanın başında açık, kesin ve tam olarak belirlemelidir. Zira yargılama devam ederken bedel arttırma şansı yoktur. Ayrıca emsal kiraları araştırıp mahkemeye sunma ve kiralananın durumu hakkında mahkemeyi bilgilendirme yükümlülüğü de davayı açan tarafa aittir.

**E. Sonuç**

Kira sözleşmesinde taraflar ilgili kanunda ve Değişiklik kanunu ile getirilen yasal sınırı dikkate alarak kira bedeli artış oranı kararlaştırabilirler. Ancak taraflar arasında artış oranı belirlenip belirlenmediğine bakılmaksızın, kira bedeli ekonomik nedenlerle emsal kiralara göre düşük kalıyorsa ve 5 yıl ve daha uzun süreli bir kira sözleşmesi söz konusu ise kira tespit davası açılabilmektedir. İşbu dava sonucunda yeni döneme uygulanacak kira bedeli hakim tarafından yasal sınırlarla bağlı kalmaksızın emsal kiralar ve taşınmazın durumu dikkate alınarak belirlenmektedir. Yasal haklarınızın korunması amacıyla bu davayı avukat aracılıgıyla yürütmekte fayda olacağını bilgilerinize sunarız.

 Saygılarımızla